



Agglomération de la Région de Compiègne

ZAC Multisites du Nouveau Projet National de  
Rénovation Urbaine du Clos des Roses et de la  
Victoire

Secteurs Musiciens et Maréchaux

Dossier de concertation mis à disposition du public  
au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme

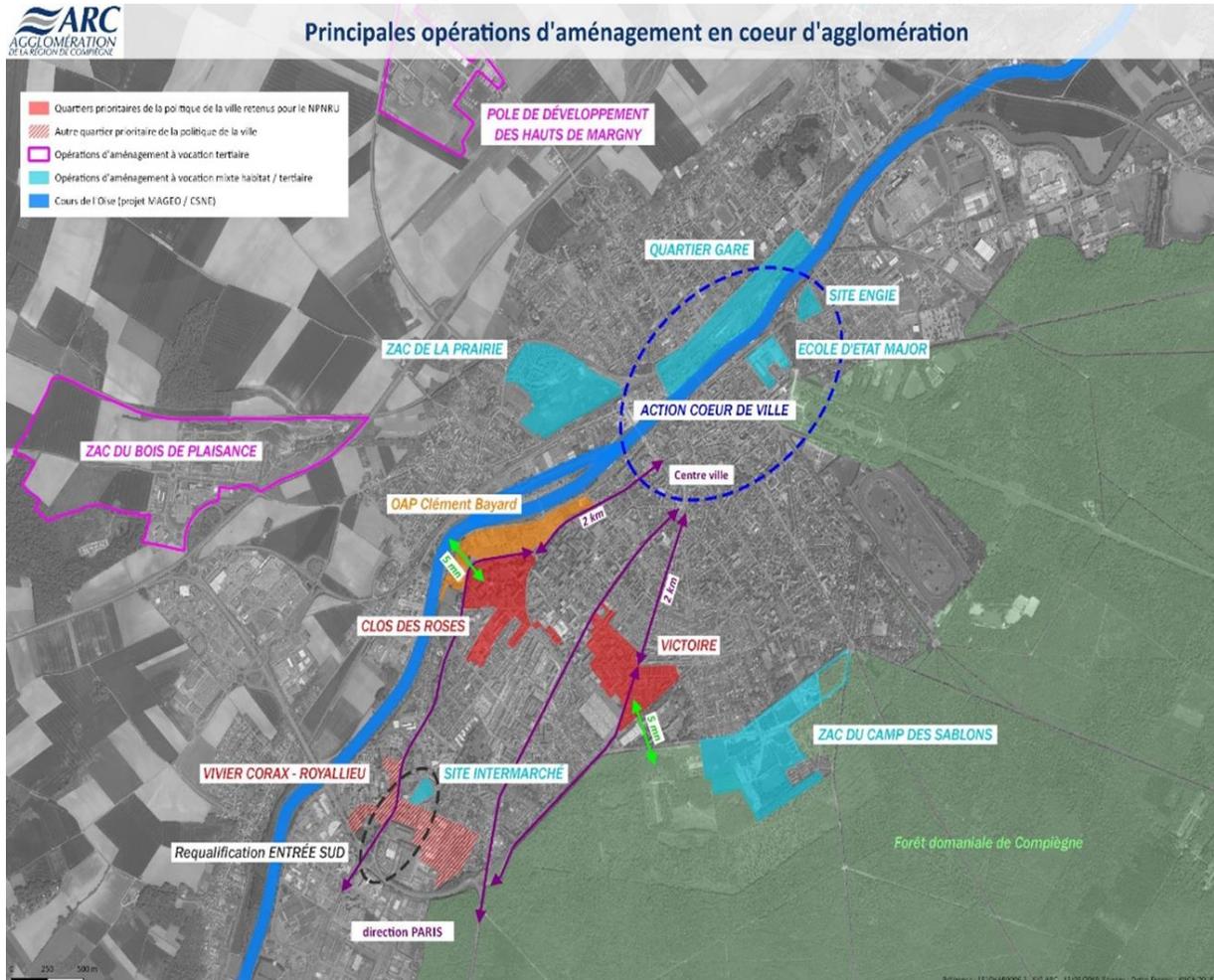


## 1. Délibération

Le conseil d'agglomération a délibéré le 12 mars 2020 sur le lancement d'études en vue de la création de la ZAC. Cette délibération se trouve en annexe de ce présent dossier.

## 2. Plan de situation

La ZAC multi-site se situera sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) que sont le Clos des Roses et la Victoire, en rouge sur la carte ci-dessous.



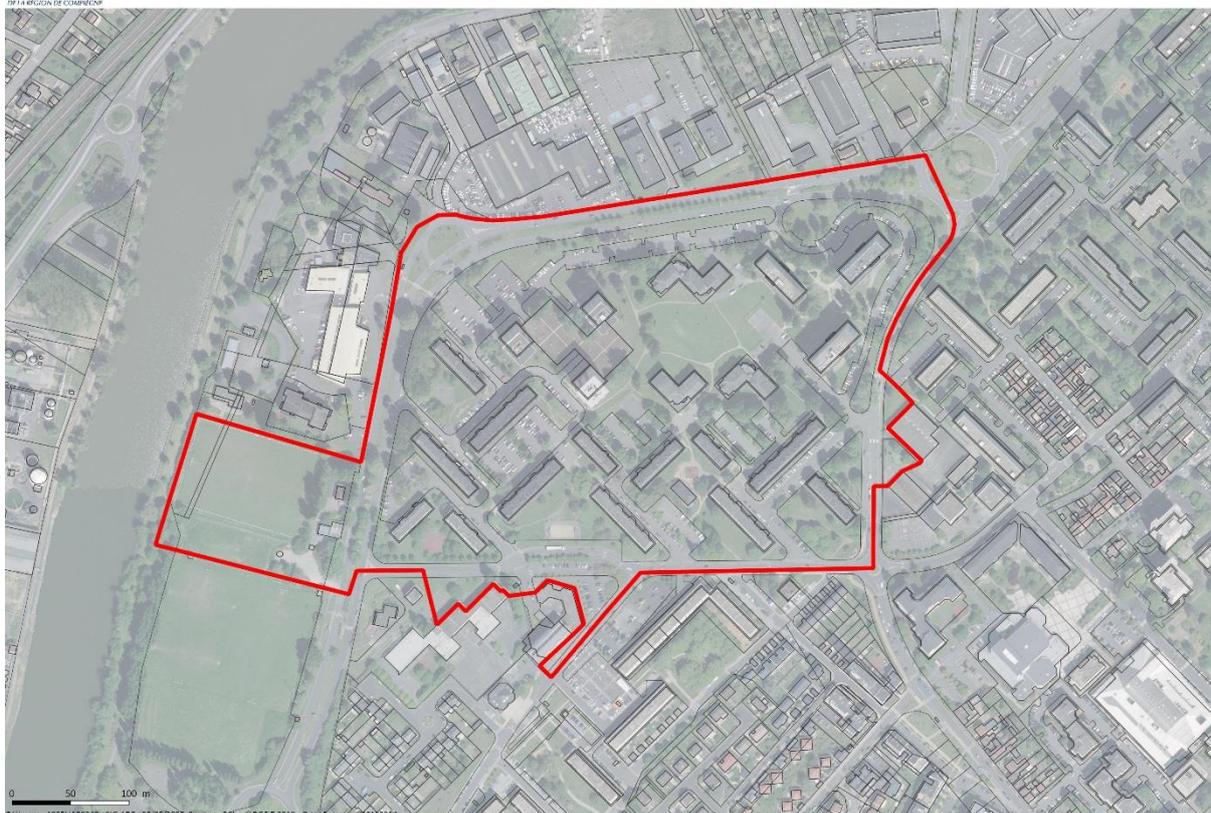
Le périmètre d'études en vue de la création de la ZAC correspond aux périmètres suivants :



**Périmètre prévisionnel de la ZAC sur le secteur des Maréchaux**



**Périmètre prévisionnel de la ZAC sur le secteur des Musiciens**



## 3. Notice explicative

### 3.1. Préambule

En application de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, toute création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) doit faire l'objet d'une concertation préalable. Cette concertation préalable constitue une étape importante qui permet d'informer et d'associer, durant la phase d'élaboration d'un projet, les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées par celui-ci. L'ouverture de la concertation préalable par l'Agglomération de la Région de Compiègne a été approuvée par une délibération du Conseil d'Agglomération du 12 mars 2020. Le présent dossier vise à présenter les enjeux et objectifs du projet de rénovation urbaine des Musiciens et des Maréchaux. Il sera complété au fur et à mesure des études menées et de l'élaboration du projet urbain. À l'issue de la concertation, l'ensemble des remarques formulées sera analysé et fera l'objet d'un bilan qui sera présenté en conseil d'agglomération pour approbation avant la création de la Zone d'Aménagement Concerté.

### 3.2. Contexte

#### 3.2.1. Situation

Le périmètre opérationnel s'inscrit sur deux sites distincts :

- Le quartier dit des « Musiciens » au Clos des Roses, territoire d'environ 13 ha, situé à deux kilomètres à l'ouest du centre-ville de Compiègne, à proximité des rives de l'Oise. Le secteur de projet correspond à l'îlot délimité par l'avenue Clément Bayard – Bury St Edmunds au nord, la rue Philéas Lebesgue au sud et l'avenue Weygand à l'est. Il comprend également une partie du stade du Clos des Roses et les places situées devant le groupe scolaire Lebesgue, devant le centre commercial et l'espace vert situé derrière le gymnase des Jardins ;
- Le quartier dit de la Victoire et des Maréchaux, et plus spécifiquement un territoire d'environ 6 ha, situé à deux kilomètres au sud-ouest du centre-ville de Compiègne, à proximité de la forêt. Le secteur de projet correspond à l'îlot en triangle situé au sud du boulevard De Lattre de Tassigny, au nord de la rue St Joseph et à l'ouest du cimetière. Le secteur comprend également le centre commercial de la Victoire et ses abords, côté rue de Normandie et rue St Joseph, ainsi que sur les Maréchaux nord, la rue Wemyss et l'espace vert entre cette dernière et le boulevard de Lattre de Tassigny.

#### 3.2.2. Constats

Ces secteurs sont situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ils sont éligibles au nouveau projet d'intérêt national de renouvellement urbain (NPNRU) de l'ANRU. Les études conduites en phase de préfiguration du projet NPNRU depuis 2016 ont conduit au diagnostic suivant :

- si l'agglomération compte 25% de logements locatifs sociaux, ces derniers constituent l'offre quasi exclusive dans les QPV du Clos des Roses et de la Victoire. Il s'agit également de la majorité des logements locatifs à bas loyers de l'agglomération. Ce parc social, s'il est en partie qualitatif, aurait intérêt à bénéficier d'une réhabilitation, à la fois pour des questions de confort de vie et de changement d'image du quartier ;
- ces quartiers, même s'ils sont insérés dans le tissu urbain de la ville de Compiègne, sont enclavés du fait de la trame viaire existante en impasses et, pour les Musiciens, de la coupure urbaine que représente la deux fois deux voies Clément Bayard – Bury St Edmunds ; cet enclavement et cette trame viaire en impasse favorisent les usages déviants ;
- dans les deux quartiers, les espaces publics sont très nombreux mais parfois peu qualitatifs ;

- le Clos des Roses est un quartier fragile, stigmatisé à cause des usages déviants réalisés par une minorité de la population, mais il possède un tissu associatif fort et des actions positives y ont été entreprises via l'ANRU 1 et le Contrat de Ville, et sont reconnues comme telles par les habitants des QPV ;
- la Victoire et les Maréchaux sont des quartiers qui présentaient une meilleure réputation il y a quelques années mais qui se sont fragilisés : changement de peuplement (départ des familles des militaires) et départ des familles/ retraités avec arrivée de populations plus fragiles. Une partie des usages déviants du Clos des Roses se sont reportés vers les Maréchaux et les taux de refus de LLS sont en augmentation sur le secteur.

Ces éléments de diagnostic ont permis de proposer un projet de rénovation urbaine pour les Musiciens et les Maréchaux. Les habitants et usagers de ces quartiers ont déjà été associés à ce projet, à la fois sur sa partie diagnostic et sa partie élaboration de projet : enquête auprès de près de 400 personnes des quartiers pour connaître leur avis sur leur quartier et leurs souhaits d'amélioration, marches urbaines de diagnostic, ateliers de concertation pour élaborer le projet puis nombreuses réunions de proximité pour présenter, puis annoter le projet.

Pour plus d'informations sur les constats, le diagnostic de l'étude urbaine réalisée en phase de protocole de préfiguration est annexé à ce dossier.

Le projet tel qu'il est présenté sur les plans guides ci-après et qu'il a été présenté le 14 janvier 2020 lors d'une réunion publique a été validé en comité national d'engagement par l'ANRU et ses partenaires le 18 novembre 2019. L'ARC et ses partenaires ont réitéré leur volonté d'agir ensemble lors de la signature d'une déclaration d'engagement commune le 14 janvier 2020.

Afin de faire émerger un nouveau quartier qui soit réfléchi, organisé, vertueux, et offre un cadre de vie agréable pour les habitants actuels et futurs, il est nécessaire d'y intervenir en encadrant le développement prévu par l'action publique. C'est dans ce contexte que l'ARC a décidé d'accompagner la mutation de ces quartiers pour y offrir une qualité de vie retrouvée, une mixité sociale et fonctionnelle via une intervention en ZAC.

La ZAC est un outil d'aménagement urbain, qui permet de mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain, important pour les quartiers concernés. Cependant, les collectivités, sont conscientes de l'importance de travailler également pour et avec les habitants sur d'autres thématiques que le renouvellement urbain. C'est pourquoi, parallèlement à ce processus de requalification urbaine des quartiers, sont également mises en place des actions sur l'insertion, le scolaire, le social et le culturel, notamment à travers des piliers suivants du Contrat de ville : pilier économique et emploi, pilier cohésion sociale. Il s'agit par exemple d'assurer la réussite éducative dans les quartiers, d'y améliorer l'accès aux soins et la prévention santé, de favoriser le vivre-ensemble en mobilisant la culture et le sport, de favoriser l'accès à l'emploi...

### 3.3. Objectifs

Les objectifs poursuivis pour l'aménagement de ces deux secteurs et proposés à la concertation consistent à :

- Améliorer l'accessibilité de ces quartiers et leur sécurité grâce à une nouvelle trame viaire structurante qui les désenclavera, et sera plus adaptée au partage de la voirie entre les différents modes de transport ;

- Organiser une mixité sociale en réduisant la part du logement social dans l'ensemble des logements de ces secteurs, grâce à des démolitions de logements sociaux et la construction de nouveaux logements, notamment destinés à de l'accession ;
- Conforter la mixité fonctionnelle en créant du bâti pour du tertiaire, en améliorant les places situées devant les équipements type commerces et groupes scolaires et en requalifiant certains grands équipements du quartier ;
- Offrir une qualité de vie avec des espaces publics de qualité, dont des espaces verts et des aires de jeux pour tous les âges ;
- Améliorer le confort des logements existants en réhabilitant une majorité des immeubles sociaux (maitrisés d'ouvrage OPAC de l'Oise et Clésence) ;
- Réhabiliter des équipements structurants du quartier : Centre de rencontres de la Victoire, groupe scolaire Faroux, Puy du Roy, Centre Anne-Marie Vivé (maitrise d'ouvrage Ville de Compiègne) ;
- L'ensemble de ces objectifs devant conduire à un changement d'image de ces secteurs.

#### 3.4. Caractéristiques du projet

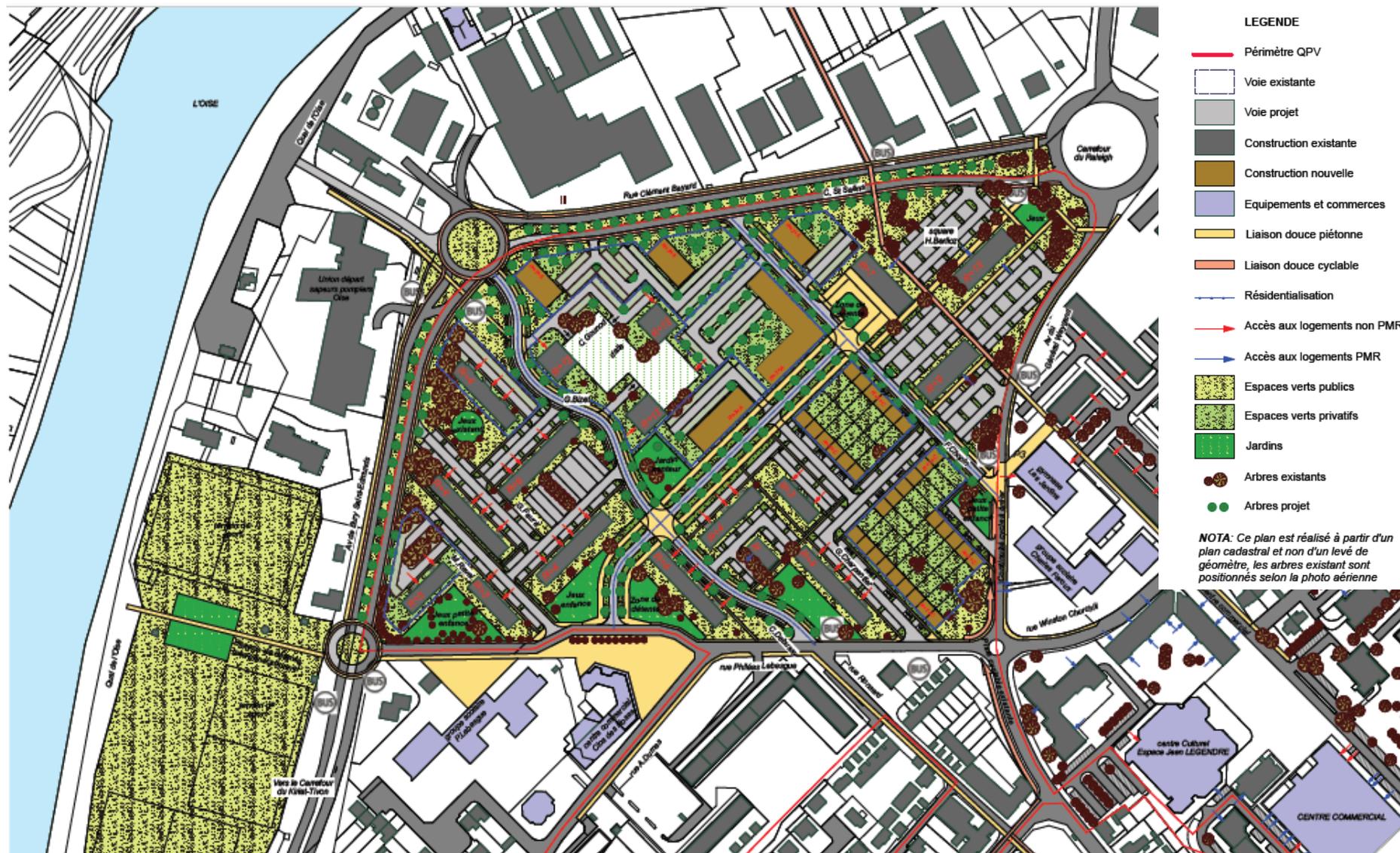
Des études réalisées depuis 2016 ont été conduites sous maitrise d'ouvrage ARC, Ville de Compiègne et EPARECA. Plusieurs bureaux d'études ont été missionnés pour les mener à bien. Il en découle un plan guide par quartier qui pose de grandes orientations et les traduit spatialement dans une représentation de ce à quoi pourrait ressembler le quartier à terme.

Les plans guide proposés pour ces deux secteurs sont les suivants (à retrouver également en format A3 en annexe de ce document)

Quartier des Maréchaux



# Quartier des Musiciens



#### 3.4.1. Une offre immobilière mixte

Sur les Musiciens, le plan guide propose, en plus de la démolition de la résidence étudiante réalisée en 2018, la démolition de trois immeubles sociaux de Clésence (entrées 5 et 6 square Debussy, entrées 7 à 14 square Charpentier), représentant 102 logements et la construction de maisons et d'immeubles de logements, ainsi qu'un immeuble tertiaire. Le nombre de nouveaux logements privés serait compris entre 100 et 150, auxquels s'ajouteraient 45 logements sociaux dans une nouvelle résidence intergénérationnelle. Cette dernière accueillerait également l'antenne de proximité de Clésence. En termes de surfaces de planchers créées, cela correspond à :

- Environ 9 800m<sup>2</sup> de SDP de logements privés ;
- Environ 2 800 m<sup>2</sup> pour la résidence sociale et l'antenne ;
- Environ 2 500 m<sup>2</sup> pour le tertiaire de bureaux.

Ainsi, la part du logement social sur les Musiciens passerait d'environ 86 % en 2016 à 69% à la fin du projet NPNRU.

Sur les Maréchaux, le plan guide propose la démolition de deux immeubles sociaux de l'OPAC de l'Oise (entrées 4 à 13 square Maréchal Lyautey) plus une démolition partielle d'un immeuble social (entrées 3 et 4 square Colonel Driant), soit 120 logements, ainsi que la construction d'environ 45-50 logements, maisons et appartements. Quelques commerces et services pourraient être proposés au rez-de-chaussée d'un nouvel immeuble. En termes de surfaces de planchers créées, cela correspond à :

- Environ 3 700m<sup>2</sup> de SDP de logements privés
- Environ 650m<sup>2</sup> de SDP pour du tertiaire

Ainsi, la part du logement social sur les Maréchaux (nord et sud) passerait de 100% en 2016 à 95% à la fin du projet NPNRU.

#### 3.4.2. Des quartiers désenclavés et mieux maillés

Un des objectifs du projet urbain est de mieux desservir ces quartiers en supprimant les impasses et en créant des rues qui traverseront le quartier. Ces rues seront prévues afin d'accueillir l'ensemble des modes de transport, depuis la voiture jusqu'au bus en passant par le vélo et le piéton.

Ces rues seront hiérarchisées entre voies primaires (VP sur le plan), voies secondaires (VS) et voies tertiaires (VT), dont les profils de voies restent à valider.

Sur les Musiciens, la deux fois deux voies (Bdu) qui borde le quartier sera également revue pour être transformée en boulevard urbain afin de qualifier le quartier et supprimer l'effet de coupure urbaine.

### Musiciens

### Maréchaux



- Création et reconfiguration de voirie
- Création et requalification de places
- Création de parcs, jardins et aires de jeux
- Reconstitution de parkings

18

#### 3.4.3. Des espaces publics de qualité

Ces quartiers sont marqués depuis leurs origines par des espaces publics nombreux. Si certains espaces publics vont être supprimés au profit d'un nouvel environnement urbain, le projet souhaite conserver une part importante d'espaces publics et en créer de nouveaux. Ces espaces publics, que ce soit des rues, des espaces verts, des aires de jeux ou des places, devront être de qualité. Ils feront l'objet d'une concertation avec les habitants afin qu'ils répondent au mieux aux besoins de tous, enfants comme adultes, femmes et hommes.

Le renouvellement du quartier doit répondre aux différents enjeux pour anticiper l'avenir : bien-être, vivre ensemble, santé en ville, réchauffement climatique, gestion des eaux pluviales, etc. La thématique de la nature en ville et de son intégration est une réponse qui permettra de traiter ces différents sujets. Ainsi, par exemple, la trame viaire devra intégrer des espaces plantés.

La qualité des espaces publics va aussi être améliorée via la requalification d'équipements publics par la Ville de Compiègne : groupe scolaire Faroux (réhabilitation et extension), étages du Puy du Roy (réhabilitation), Centre Anne-Marie Vivé (réhabilitation et extension) et Centre de rencontres de la Victoire (réhabilitation).

### 3.5. Prochaines étapes du projet

Un certain nombre d'étapes sont identifiées dans la perspective de créer la ZAC. Les points ci-dessous font état du calendrier prévisionnel proposé :

- Juin-septembre 2020 :
  - o Consultation pour retenir des bureaux d'études en vue des missions d'architecte urbaniste ensemblier, de maîtrise d'œuvre urbaine et de réalisation des études environnementales
- 2<sup>nd</sup> semestre 2020 – 1<sup>er</sup> semestre 2021 :
  - o Procédure d'Évaluation Environnementale préalable à la création de la ZAC
  - o Maîtrise d'œuvre urbaine sur les phases AVP et PRO
  - o Réunion publique sur le projet.
- 2<sup>nd</sup> semestre 2021 : Délibération du conseil d'agglomération de création de la ZAC
- 2<sup>nd</sup> semestre 2021 : Délibération du conseil d'agglomération de réalisation de la ZAC
- 2<sup>nd</sup> semestre 2021 -2029 : Travaux par phase sur les espaces publics, démolitions et lancement des nouvelles constructions.

## 4. Cahier destiné à recueillir les observations du public

Les registres de concertation sont disponibles à l'accueil de l'ARC, de la Ville de Compiègne et de manière dématérialisée, à l'adresse mail suivante : [npnru@agglo-compiegne.fr](mailto:npnru@agglo-compiegne.fr)

Cette adresse-mail peut également servir à formuler toutes questions sur le projet, auxquelles nous répondrons dans les meilleurs délais.

## 5. Annexes

- Délibération du 12 mars 2020 sur le lancement des études en vue de la création de la ZAC
- Plan guide Musiciens
- Plan guide Maréchaux
- Diagnostic étude urbaine phase protocole de préfiguration NPNRU